Информационно-справочный бюллетень

АЖУР

НОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЖСК

В РЕДАКЦИИ, ВСТУПАЮЩЕЙ В СИЛУ С 1 МАРТА 2005 ГОДА





Информационно-справочный бюллетень
от 16.02.2005 г. № 233

НОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЖСК

В РЕДАКЦИИ, ВСТУПАЮЩЕЙ
В СИЛУ С 1 МАРТА 2005 ГОДА

Екатеринбург
2005

В настоящем издании публикуются Федеральные законы :

— "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, и

— "О жилищных накопительных кооперативах" от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ, который определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан — своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан — членов жилищных накопительных кооперативов.

ВНИМАНИЕ! Настоящие Федеральные законы вступают в силу с 1 марта 2005 года. Публикуются в редакции изменений и дополнений на момент подготовки издания к выпуску.

При подготовке издания к выпуску использованы справочные правовые системы "КонсультантПлюс" и "Гарант".



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН*
от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ

ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее — участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

2. Кроме предусмотренного частью 1 настоящей статьи случая привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации о жилищных накопительных кооперативах. (см. стр. 26)

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

---

* Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года. Вступает в силу по истечении трех месяцев после дня официального опубликования (часть 1 статьи 27 данного документа). Опубликован в "Российской газете", № 292, 31.12.2004, "Собрании законодательств РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40, "Парламентской газете", № 5-6, 14.01.2005.

1) застройщик — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. При этом к иным объектам недвижимости относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения;

2) объект долевого строительства — жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства.

2. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

3. В случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, лицом, не имеющим на это права в соответствии с настоящим Феде-

ральным законом, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

1. По договору участия в долевом строительстве (далее — договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Правительство Российской Федерации вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

3. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

5. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

7. В случае смерти гражданина — участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

8. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Прим. ред. В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, в частности право на алименты, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается настоящим Кодексом или другими законами.

Не входят в состав наследства личные неимущественные права и другие нематериальные блага. *(Статья 1112 , Гражданский кодекс РФ, ч.2.)*

---

9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином — участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Статья 5. Цена договора

1. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

3. Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Прим. ред. Ставка рефинансирования Центрального банка России устанавливается в размере 13 процентов годовых. *(информация приведена по состоянию на 5 февраля 2005 г.)*

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. При этом срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной семидесятипятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока.

4. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Статья 9. Односторонний отказ от исполнения договора

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

5) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

6) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных договором случаях.

2. В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства,

уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства.

Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Статья 11. Уступка прав требований по договору

1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников

долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

3. При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

4. Залогом имущества, предусмотренным частями 1 - 3 настоящей статьи, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

5. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6. Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи,

было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в частях 1 - 3 настоящей статьи, является банк;

2) от указанного в пункте 1 настоящей части залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 настоящего Федерального закона.

7. После заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком застройщику на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

8. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Федерального закона, не распространяется на данный объект долевого строительства.

9. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Федерального закона, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога

1. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

2. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные частью 1 настоящей статьи, независимо от сроков исполнения застройщиком обязательств перед залогодержателями, указанными в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона.

3. При обращении взыскания на предмет залога застройщик и залогодержатели, указанные в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам застройщика, исполнение которых обеспечено залогом в соответствии с частью 4 статьи 13 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

1. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

2. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями, указанными в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

3. Требования залогодержателей, указанных в части 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, подлежат удовлетворению после требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в части 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

4. По требованиям участников долевого строительства и других залогодержателей, которые не были удовлетворены за счет денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, застройщик и залогодержатели, указанные в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, несут солидарную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Зачислению в депозит нотариуса подлежат денежные средства, причитающиеся участникам долевого строительства, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество. Указанные участники долевого строительства вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Прим. ред. О порядке получения денежных средств смотреть Основы законодательства Российской Федерации “О нотариате” от 11 февраля 1993 года № 4462-1.

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

1. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее — Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") и настоящим Федеральным законом.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 17. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Статья 18. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору

Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Статья 19. Проектная декларация

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

2. Проектная декларация опубликовывается застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона уполномоченный орган.

3. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

4. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

6. Изменения, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Статья 20. Информация о застройщике

1. Информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения — для застройщика — юридического лица, о фамилии, об имени, об отчестве, о месте жительства — для застройщика — индивидуального предпринимателя, а также о режиме работы застройщика;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

2. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;

5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет;

6) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Статья 21. Информация о проекте строительства

1. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

2. По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

1) разрешение на строительство;

2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

3) заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Статья 22. Особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

1. При производстве, размещении и распространении рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается:

1) приводить в рекламе количественную информацию, не имеющую непосредственного отношения к рекламируемой деятельности;

2) рекламировать многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство этих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства.

2. Распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, во всех случаях должно сопровождаться указанием мест и способов получения проектной декларации, предусмотренной настоящим Федеральным законом.

3. Запрещается распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на срок

приостановления деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 23. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее — уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

2. Уполномоченный орган вправе:

1) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в области финансов, правила бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщиков;

2) осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о выполнении своих обязательств по договорам по формам и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;

5) осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) осуществлять контроль за соблюдением положений настоящего Федерального закона, рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;

7) направлять застройщикам предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

9) осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

3. Требования к размеру собственных денежных средств застройщика, порядок расчета размера этих средств, а также нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. В случае нарушения застройщиком настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, неисполнения предписаний уполномоченного органа, отказа от предоставления в соответствии с настоящим Федеральным законом информации или предоставления неполной и (или) недостоверной информации уполномоченный орган (его должностные лица) вправе:

1) требовать от застройщиков устранения выявленных нарушений;

2) направлять застройщикам обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, правовых актов уполномоченного органа;

3) принимать меры, необходимые для привлечения застройщика (его должностных лиц) к ответственности, установленной настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Застройщик, которому направлено предписание уполномоченного органа в соответствии с пунктом 2 части 4 настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок приня-

тия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

6. Уполномоченный орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) размер собственных средств застройщика ниже минимальных значений, установленных Правительством Российской Федерации;

3) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

4) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее 100 тысяч рублей;

5) застройщиком не исполнялись положения настоящего Федерального закона, а также принятые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия.

7. Уполномоченный орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика, являющегося юридическим лицом, либо о прекращении застройщиком, являющимся физическим лицом, деятельности в качестве индивидуального предпринимателя в принудительном порядке в случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком положений настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Статья 24. О внесении изменений в Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; № 45, ст. 4377) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 7 дополнить абзацем следующего содержания:

"В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц — участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц — участников долевого строительства.";

2) дополнить статьей 25.1 следующего содержания:

"Статья 25.1. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

1. На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

2. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

3. Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. При госу-

дарственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды с указанием в графе "особые отметки" распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

4. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. Орган по государственной регистрации при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение рабочего дня обязан в письменной форме уведомить об этом другую сторону договора.".

Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Внести в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 1; № 18, ст. 1721; № 30, ст. 3029; № 44, ст. 4295; 2003, № 27, ст. 2700, 2708, 2717; № 46, ст. 4434, 4440; № 50, ст. 4847, 4855; 2004, № 30, ст. 3095; № 31, ст. 3229; № 34, ст. 3529, 3533; № 44, ст. 4266) следующие изменения:

1) абзац второй части 3 статьи 3.5 после слов "об охране окружающей природной среды," дополнить словами "об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,";

2) часть 1 статьи 4.5 после слов "о выборах и референдумах," дополнить словами "об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,";

3) главу 14 дополнить статьей 14.28 следующего содержания:

"Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, —

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста пятидесяти до двухсот минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц — от четырех тысяч до пяти тысяч минимальных размеров оплаты труда.

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования

застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений —

влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц — от трех тысяч до четырех тысяч минимальных размеров оплаты труда.

3. Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, —

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц — от одной до двух тысяч минимальных размеров оплаты труда.";

4) статью 19.5 дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц — от одной до двух тысяч минимальных размеров оплаты труда.";

5) главу 23 дополнить статьей 23.64 следующего содержания:

"Статья 23.64. Органы, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Органы, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.28 и частью 4 статьи 19.5 настоящего Кодекса.

2. Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени органов, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе:

1) руководитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, его заместители;

2) руководители структурных подразделений федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их заместители;

3) руководители территориальных органов федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их заместители.".

Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Первое предложение абзаца второго пункта 2 статьи 20 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; 2004, № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377) изложить в следующей редакции:

"Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом.".

Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении трех месяцев после дня его официального опубликования.

2. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент Российской Федерации
В.ПУТИН

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН*
от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ

О ЖИЛИЩНЫХ НАКОПИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВАХ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

1. Настоящий Федеральный закон определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан — своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан — членов жилищных накопительных кооперативов.

2. Настоящий Федеральный закон устанавливает правовое положение жилищных накопительных кооперативов, права и обязанности их членов, порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищных накопительных кооперативов, а также порядок осуществления ими деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

3. Участие граждан в формировании имущества юридических лиц, в том числе в формировании их уставных (складочных) капиталов или паевых фондов путем внесения денежных средств или иного имущества, которое влечет за собой принятие на себя этими юридическими лицами обязательств, предусматривающих приобретение гражданами права собственности на жилые помещения, возможно в случаях, если такое участие предусмотрено федеральными законами.

---

* Настоящий Федеральный закон принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года. Вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования, за исключением статьи 51 и 56 настоящего Федерального закона. Опубликован в "Российской газете", № 292, 31.12.2004, "Собрании законодательств РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 41, "Парламентской газету", № 7-8, 15.01.2005.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) жилищный накопительный кооператив (далее также — кооператив) — потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов;

2) деятельность кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее также — деятельность кооператива) — привлечение и использование кооперативом денежных средств граждан — членов кооператива и иных привлеченных кооперативом средств на приобретение или строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах) в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам кооператива;

3) жилое помещение — квартира или жилой дом, отвечающие требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации;

4) паевой взнос — денежные средства, которые вносятся членом кооператива в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, и размер которых определяется в соответствии с положениями настоящего Федерального закона. В состав паевого взноса могут включаться доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности и распределенные между членами кооператива пропорционально их паям;

5) вступительный членский взнос — денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и прием гражданина в члены кооператива;

6) членский взнос — денежные средства, периодически вносимые членом кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, за исключением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;

7) дополнительный взнос — денежные средства, вносимые членом кооператива для покрытия убытков кооператива;

8) паенакопление — часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату;

9) пай — доля паенакопления члена кооператива в паевом фонде кооператива;

10) паевой фонд кооператива — сумма паенакоплений членов кооператива;

11) действительная стоимость пая — часть стоимости чистых активов кооператива, пропорциональная размеру пая;

12) форма участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее — форма участия в деятельности кооператива) — порядок внесения членами кооператива паевых взносов в паевой фонд кооператива в устанавливаемых кооперативом в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами кооператива.

Статья 3. Основные положения о жилищных накопительных кооперативах

1. За исключением деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, иную деятельность жилищный накопительный кооператив осуществлять не вправе.

2. Наименование жилищного накопительного кооператива должно содержать слова “жилищный накопительный кооператив”. Юридические лица, не отвечающие требованиям настоящего Федерального закона, не вправе использовать в своих наименованиях слова “жилищный накопительный кооператив”.

3. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов кооператива, доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

4. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Кооператив создается без ограничения срока деятельности, если иное не установлено его уставом.

5. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации,

устава кооператива, а также в соответствии с решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции.

6. Кооператив не может состоять в договорных отношениях с членами кооператива, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

7. Кооператив в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации.

8. Кооператив должен иметь круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения кооператива. Печать кооператива может содержать также его фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

Статья 4. Ответственность кооператива

1. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

2. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Статья 5. Члены кооператива

1. Членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом кооператива.

2. Кооператив обязан вести реестр членов кооператива, в котором должны содержаться следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество члена кооператива;

2) паспортные данные или данные иного удостоверяющего личность члена кооператива документа;

3) почтовый адрес, номера телефонов, адрес электронной почты члена кооператива;

4) форма участия в деятельности кооператива;

5) иные предусмотренные уставом кооператива сведения.

3. Член кооператива обязан своевременно информировать исполнительный орган кооператива об изменении сведений, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. В случае непредоставления членом кооператива информации об изменении указанных сведений кооператив не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

4. Число членов кооператива не может быть менее чем пятьдесят человек и более чем пять тысяч человек, если настоящим Федеральным законом не установлено иное.

5. Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (далее — Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"), со дня внесения гражданином вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса.

6. Основанием для внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива.

7. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, в течение одного рабочего дня после дня внесения сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в единый государственный реестр юридических лиц выдает кооперативу документ, подтверждающий факт внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц. Форма и содержание такого документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Кооператив по требованию гражданина, подавшего заявление о приеме в члены кооператива, обязан выдать ему копию предусмотренного частью 7 настоящей статьи документа, заверенную печатью кооператива и подписью уполномоченного должностного лица кооператива.

9. Внесение гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о нем в единый государственный реестр юридических лиц.

10. В случае невнесения гражданином вступительного членского взноса или первого платежа в счет паевого взноса в течение трех месяцев со дня внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц единоличный исполнительный орган кооператива обязан направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, заявление об аннулировании сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в едином государственном реестре юридических лиц. Данное заявление

направляется единоличным исполнительным органом кооператива в течение трех рабочих дней после окончания указанного срока. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, сообщает об аннулировании соответствующих сведений в едином государственном реестре юридических лиц кооперативу и подавшему заявление о приеме в члены кооператива гражданину в течение одного рабочего дня после дня аннулирования таких сведений.

Статья 6. Ответственность членов кооператива

1. Член кооператива несет ответственность по своим обязательствам перед кооперативом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами.

2. Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений.

3. Члены кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами кооператива, если иной порядок начисления неустойки не установлен уставом кооператива.

Статья 7. Права членов кооператива

1. Члены кооператива имеют право:

1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;

2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;

3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;

4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;

5) получить от кооператива в пользование жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом;

6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;

7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом

предпринимательской деятельности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом кооператива;

9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;

10) завещать пай;

11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии с настоящим Федеральным законом;

12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

14) приобретать иные права, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.

2. Член кооператива вправе предъявлять требования к кооперативу, касающиеся качества жилого помещения, передаваемого в пользование и после внесения паевого взноса в полном размере в собственность члену кооператива, а также качества выполняемых работ и оказываемых за счет паевых и иных взносов услуг. Указанное требование подлежит исполнению кооперативом в порядке, установленном уставом кооператива.

Статья 8. Обязанности членов кооператива

Члены кооператива обязаны:

1) соблюдать устав кооператива, выполнять решения, принятые органами кооператива в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом кооператива;

2) своевременно вносить паевые и иные взносы в порядке, предусмотренном уставом кооператива и решениями, принятыми правлением кооператива в пределах его компетенции;

3) не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами кооператива;

4) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом кооператива.

Статья 9. Прекращение членства в кооперативе

1. Членство в кооперативе прекращается в случае:

1) добровольного выхода из кооператива;

2) исключения члена кооператива из кооператива;

3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;

4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;

5) обращения взыскания на пай;

6) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена кооператива, если у члена кооператива нет других паенакоплений и иное не предусмотрено уставом кооператива;

7) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

2. Прекращение членства в кооперативе не освобождает члена кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

3. При прекращении членства в кооперативе по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 1 настоящей статьи, наследник умершего члена кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива. В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда. В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, кооператив выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости пая в порядке и в сроки, которые установлены статьей 32 настоящего Федерального закона и уставом кооператива. Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли действительной стоимости пая, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы. Срок выплаты компенсации определяется соглашением между наследниками или при отсутствии такого соглашения судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства.

4. При прекращении членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, выбывший член кооператива вправе получить действительную стоимость пая в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива.

5. Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Основанием для внесения соответствующей записи в единый

государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, а в случае исключения члена кооператива из кооператива или обращения взыскания на пай члена кооператива — решение или определение суда.

Статья 10. Исключение члена кооператива из кооператива

1. Член кооператива может быть исключен в судебном порядке из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

2. В кооперативе, число членов которого превышает двести человек, уставом кооператива может быть предусмотрено, что решение об исключении члена кооператива из кооператива, кроме члена правления кооператива, по основаниям, указанным в части 1 настоящей статьи, может приниматься правлением кооператива.

3. В случае исключения из кооператива члена кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, такой член кооператива до вступления в силу решения суда о его исключении вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса.

Статья 11. Устав кооператива

1. Кооператив действует на основании устава, который утверждается общим собранием членов кооператива. Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.

2. Устав кооператива должен предусматривать:

1) наименование кооператива и место его нахождения;

2) предмет и цели деятельности кооператива;

3) порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе, в том числе порядок исключения члена кооператива из кооператива;

4) порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов;

5) ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива взносов;

6) порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе;

7) права и обязанности членов кооператива;

8) права и обязанности кооператива перед своими членами;

9) структуру и компетенцию органов кооператива, порядок их создания, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

10) источники формирования и порядок использования имущества кооператива;

11) фонды, создаваемые кооперативом;

12) порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;

13) порядок предоставления органами кооператива информации членам кооператива и ответственность за ее непредоставление;

14) порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива;

15) сведения о филиалах и представительствах кооператива;

16) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;

17) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом положения.

3. Уставом кооператива могут быть предусмотрены также иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов, в том числе ограничение участия близких родственников в деятельности органов кооператива.

Глава 2. СОЗДАНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ КООПЕРАТИВА

Статья 12. Создание кооператива

Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек. Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Статья 13. Реорганизация кооператива

1. Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Реорганизация кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

2. Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья. Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован в юридическое лицо иной организационно-правовой формы только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

3. Добровольная реорганизация кооператива осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов кооператива в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

4. В случае, если число членов кооператива превысит предел, установленный настоящим Федеральным законом, кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения по требованию федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, приостанавливает деятельность кооператива по привлечению денежных средств новых членов кооператива и использованию этих средств в период проведения принудительной реорганизации.

5. При реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику такого кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом кооператива, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного кооператива в отношении всех его кредиторов и должников. Если разделительный баланс кооператива не дает возможность определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по всем обязательствам реорганизованного кооператива перед его кредиторами.

6. Передаточный акт или разделительный баланс кооператива утверждается общим собранием членов кооператива и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в устав кооператива.

7. Член реорганизованного кооператива становится членом одного из вновь возникших кооперативов в порядке, установленном решением о реорганизации кооператива, принятым общим собранием членов кооператива, а в случае разделения или выделения кооператива — по решению суда в соответствии с его решением.

8. Не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения о реорганизации кооператива в форме разделения, выделения или преобразования, а при реорганизации кооператива в форме слияния или присоединения не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения об этом последним из кооперативов, участвующих в слиянии или присоединении, кооператив обязан уведомить в письменной форме об этом кредиторов кооператива и опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы кооператива в течение тридцати дней со дня направления им уведомлений или со дня опубликования сообщения о принятом решении вправе потребовать в письменной форме досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств кооператива и возмещения им убытков.

9. Кооператив считается реорганизованным со дня государственной регистрации вновь возникшего кооператива, за исключением случаев реорганизации кооператива в форме присоединения. При реорганизации кооператива в форме присоединения к нему другого кооператива первый из них считается реорганизованным со дня внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного кооператива.

10. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных кооперативов осуществляются только на основании представления доказательств уведомления кредиторов в порядке, установленном частью 8 настоящей статьи. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных кооперативов осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Статья 14. Ликвидация кооператива

1. Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и устава кооператива. Ликвидация кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей кооператива в порядке правопреемства к другим лицам.

2. Органом кооператива, правомочным принимать решения о его добровольной ликвидации и о назначении ликвидационной комиссии, является общее собрание членов кооператива.

3. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, вправе предъявить

в суд требование о ликвидации кооператива в случае неоднократного или грубого нарушения положений настоящего Федерального закона, а также в иных предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях.

4. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия на управление делами кооператива. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого кооператива выступает в суде.

5. Член кооператива, которому кооператив предоставил в пользование жилое помещение, до утверждения промежуточного ликвидационного баланса вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса.

6. В случае ликвидации кооператива проводится обязательная оценка имущества (движимого и недвижимого имущества, прав требования, долгов) ликвидируемого кооператива в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Проведение указанной оценки должно предшествовать утверждению промежуточного ликвидационного баланса. Ликвидационная комиссия по требованию членов кооператива обязана предоставить им для ознакомления отчет об оценке имущества ликвидируемого кооператива.

7. Промежуточный ликвидационный баланс и окончательный ликвидационный баланс утверждаются общим собранием членов кооператива по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

8. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально их паям.

Статья 15. Реестр жилищных накопительных кооперативов

1. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, осуществляет ведение реестра жилищных накопительных кооперативов на основании сведений, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственной регистрации юридических лиц, и кооперативами.

2. В реестре жилищных накопительных кооперативов содержатся следующие сведения:

1) полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование кооператива на русском языке;

2) место нахождения, а также адрес постоянно действующего исполнительного органа кооператива, по которому осуществляется связь с кооперативом;

3) сведения о членах кооператива;

4) фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени кооператива, а также паспортные данные такого лица или данные иного удостоверяющего его личность документа в соот-

ветствии с законодательством Российской Федерации, идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии);

5) сведения о филиалах и представительствах кооператива;

6) сведения о прекращении деятельности кооператива, в том числе о способе прекращения его деятельности;

7) сведения о лицах, являющихся единоличным исполнительным органом кооператива, членами правления кооператива и членами коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

3. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня государственной регистрации кооператива и (или) внесения в единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о кооперативе, представляет в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, сведения, указанные в пунктах 1 - 6 части 2 настоящей статьи.

4. Кооператив в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня принятия соответствующих решений представляет в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, сведения о лицах, избранных или назначенных на должности единоличного исполнительного органа кооператива, членов правления кооператива или членов коллегиального исполнительного органа кооператива, а также сведения об отстранении таких лиц от занимаемых должностей с указанием причин отстранения.

5. Порядок ведения реестра жилищных накопительных кооперативов устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Глава 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 16. Основные особенности деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. При осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений кооператив вправе:

1) привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;

2) вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;

3) приобретать жилые помещения;

4) привлекать заемные денежные средства в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона.

2. Кооператив кроме указанной в части 1 настоящей статьи деятельности вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги.

3. К отношениям, которые не связаны с членством граждан в кооперативе и возникают из возмездных гражданско-правовых договоров, заключаемых кооперативом с его членами, применяются правила, установленные законодательством о защите прав потребителей.

4. Доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности, направляются в резервный фонд кооператива и при достижении указанным фондом размера, установленного уставом кооператива, распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов.

5. Для расчетов по операциям, связанным с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, кооперативом открывается отдельный банковский счет. На указанный банковский счет зачисляются денежные средства, предусмотренные статьей 23 настоящего Федерального закона, а также доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им в соответствии с настоящим Федеральным законом предпринимательской деятельности. Списание или выдача денежных средств с указанного банковского счета допускается только на цели, связанные с осуществлением кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, в том числе для выплаты действительной стоимости пая выбывшему члену кооператива.

6. Содержание и ремонт принадлежащих кооперативу жилых помещений осуществляются в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, а также жилищным законодательством Российской Федерации.

Статья 17. Предоставление кооперативом информации о деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению со следующей информацией:

1) информация об установленных уставом кооператива и (или) решениями общего собрания членов кооператива формах участия в деятельности кооператива, а также заключения саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов об указанных формах участия в случае наличия таких заключений;

2) информация о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом;

3) утвержденные общим собранием членов кооператива в предусмотренном настоящим Федеральным законом порядке годовые отчеты кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения;

4) информация о затратах кооператива на управление его деятельностью и ее ведение в течение последнего календарного года;

5) иная установленная решениями органов кооператива информация.

2. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению с информацией:

1) о количестве членов кооператива;

2) об общем размере паевого фонда кооператива;

3) об общем размере задолженности перед кооперативом членов кооператива;

4) о затратах на обслуживание кредитов, возмещение убытков кредиторам кооператива, о совокупных выплатах лицам, состоящим с кооперативом в трудовых отношениях;

5) с иной установленной решениями органов кооператива информацией.

3. Кооператив обязан предоставлять члену кооператива сведения:

1) о размере паенакопления этого члена кооператива;

2) об очередности и о планируемых сроках приобретения или строительства жилого помещения кооперативом для этого члена кооператива;

3) иные касающиеся члена кооператива сведения, предоставление которых члену кооператива предусмотрено решениями органов кооператива.

Статья 18. Предоставление документов кооператива членам кооператива

Кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующими документами:

1) устав кооператива, внесенные в устав кооператива и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации кооператива;

2) внутренние документы кооператива;

3) положения о филиалах и представительствах кооператива;

4) реестр членов кооператива;

5) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

6) приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание кооператива и отчеты об их исполнении;

7) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

8) документы, подтверждающие права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведения о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности кооператива;

9) протоколы общих собраний членов кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии кооператива;

10) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов кооператива или копии таких доверенностей;

11) заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

12) иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом кооператива, внутренними документами кооператива, решениями общего собрания членов кооператива.

Статья 19. Порядок предоставления кооперативом информации и документов

1. Информация и документы, предусмотренные статьями 17 и 18 настоящего Федерального закона, предоставляются кооперативом со дня предъявления соответствующего требования в течение:

1) семи дней — информация, предусмотренная частью 1 статьи 17 настоящего Федерального закона;

2) одного рабочего дня — информация, предусмотренная частями 2 и 3 статьи 17 настоящего Федерального закона;

3) семи дней — документы, предусмотренные статьей 18 настоящего Федерального закона.

2. Информация и документы, предусмотренные частями 2 и 3 статьи 17 и статьей 18 настоящего Федерального закона, предоставляются для ознакомления лицам, имеющим право на ознакомление с указанными информацией и документами, в помещении правления кооператива или исполнительного органа кооператива. Кооператив по требованию лиц, имеющих право на ознакомление с указанными в статье 18 настоящего Федерального закона документами, обязан предоставить копии этих документов, заверенные уполномоченным должностным лицом кооператива. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Статья 20. Годовой отчет кооператива

1. Годовой отчет кооператива должен содержать:

1) информацию о кооперативе, в том числе его наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации кооператива, о филиалах и представительствах кооператива, номера контактных телефонов, номера факсов, адреса электронной почты, адрес специального сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (далее — информационная сеть), на котором осуществляется раскрытие информации кооперативом;

2) сведения о лицах, входящих в состав органов кооператива, о реквизитах банковских счетов, об аудиторской организации (аудиторе) кооператива, а при членстве кооператива в саморегулируемой организации жилищных накопительных кооперативов сведения о такой организации;

3) краткие сведения об объеме, о сроках, о порядке и об условиях осуществления кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений;

4) основную информацию о финансово-экономическом состоянии кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения, в том числе информацию о соблюдении кооперативом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности;

5) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность кооператива за три последних финансовых года или, если кооператив осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения и иную финансовую информацию.

2. Годовой отчет кооператива должен быть утвержден общим собранием членов кооператива после предварительного утверждения такого отчета правлением кооператива. Годовой отчет кооператива подписывается лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа кооператива, главным бухгалтером, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете кооператива, должна быть подтверждена также ревизионной комиссией (ревизором) кооператива.

3. Годовой отчет кооператива подлежит направлению в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, не позднее чем через шесть месяцев со дня окончания года, за который представляется отчет.

4. Состав сведений, указанных в части 1 настоящей статьи, а также порядок представления годового отчета кооператива определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Статья 21. Порядок раскрытия информации кооперативом

1. Кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению с указанной в настоящей статье информацией всем заинтересованным в этом лицам независимо от целей получения данной информации путем ее раскрытия в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

2. В случае если число членов кооператива превышает пятьсот человек или кооператив размещает рекламу, кооператив обязан осуществлять раскрытие информации:

1) об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов кооператива;

2) о формах участия в деятельности кооператива, установленных уставом кооператива или решениями общего собрания членов кооператива;

3) о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом;

4) о годовом отчете кооператива;

5) о существенных фактах в деятельности кооператива, указанных в части 5 настоящей статьи.

3. Информация об уставе и о внутренних документах, регулирующих деятельность органов кооператива, о формах участия в деятельности кооператива, о порядке определения стоимости жилых помещений, приобретаемых или строящихся кооперативом, раскрывается кооперативом путем размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети. В случае внесения изменений в указанные документы или принятия их в новой редакции такие документы должны быть размещены на специальном сайте в информационной сети не позднее чем через три дня со дня их вступления в силу.

4. Информация, содержащаяся в годовом отчете кооператива, раскрывается кооперативом путем размещения годового отчета на специальном сайте в информационной сети и должна соответствовать требованиям статьи 20 настоящего Федерального закона. До размещения указанной информации на специальном сайте в информационной сети кооператив обязан привлечь для ежегодной проверки и подтверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудиторскую организацию (аудитора) в порядке, предусмотренном статьей 54 настоящего Федерального закона. Годовой отчет кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети до дня размещения на указанном сайте годового отчета кооператива за следующий финансовый год.

5. Существенными фактами в деятельности кооператива признаются:

1) созыв годового или внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) решение общего собрания членов кооператива;

3) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа кооператива, управляющей организации или управляющего, членов коллегиального исполнительного органа кооператива) с указанием фамилий, имен, отчеств назначенных лиц или полного наименования управляющей организации;

4) досрочное прекращение полномочий единоличного и (или) коллегиального исполнительных органов кооператива;

5) начало процедуры реорганизации или ликвидации кооператива;

6) создание и прекращение деятельности филиалов кооператива или открытие и закрытие представительств кооператива;

7) выявление убытков, которые превышают сумму, равную пяти процентам паевого фонда кооператива;

8) возбуждение арбитражным судом в отношении кооператива дела о принудительной ликвидации, банкротстве и (или) введении одной из процедур банкротства, а также результаты рассмотрения такого дела;

9) выявление существенных ошибок в ранее раскрытом годовом отчете кооператива, в том числе таких ошибок, связанных с бухгалтерской (финансовой) отчетностью кооператива;

10) приостановление деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений по требованию уполномоченных государственных органов;

11) получение, аннулирование лицензий на осуществление деятельности или приостановление их действия, если кооперативом в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется деятельность, которая подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом;

12) предъявление кооперативу иска, удовлетворение которого может существенным образом повлиять на деятельность кооператива;

13) изменение адреса специального сайта в информационной сети, используемого кооперативом для раскрытия информации.

6. Раскрытие информации о существенном факте в деятельности кооператива осуществляется путем размещения сообщения о нем в течение трех дней на специальном сайте в информационной сети и в течение десяти дней в периодическом печатном издании, определенном уставом кооператива. Текст сообщения о существенном факте в деятельности кооператива должен быть доступен на специальном сайте в информационной сети в течение шести месяцев со дня его размещения.

7. При размещении информации на специальном сайте в информационной сети кооператив может использовать сайт кооператива в информационной сети или иной сайт в информационной сети. При размещении информации на специальном сайте в информационной сети кооператив обязан обеспечить свободный доступ к ознакомлению с такой информацией, а также сообщать

по требованию заинтересованных лиц адреса сайтов в информационной сети, на которых осуществляется размещение указанной информации.

8. Дополнительные требования к порядку раскрытия информации, предусмотренному настоящей статьей, определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Статья 22. Особенности рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. При производстве, размещении и распространении рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, не допускается:

1) приводить в рекламе количественную информацию, не имеющую непосредственного отношения к рекламируемой деятельности;

2) гарантировать сроки приобретения или строительства кооперативом жилых помещений.

2. Распространение рекламы, связанной с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, во всех случаях должно сопровождаться предоставлением информации о порядке покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков, сведений о включении кооператива в реестр жилищных накопительных кооперативов, а также указанием адреса специального сайта в информационной сети, используемого кооперативом для размещения информации.

Статья 23. Источники финансирования деятельности кооператива

На приобретение или строительство кооперативом жилых помещений кооператив вправе использовать:

1) паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных членских взносов и членских взносов;

2) субсидии и субвенции;

3) кредиты и займы, получаемые кооперативом;

4) средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;

5) добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

Статья 24. Паевые взносы членов кооператива

1. Паевые взносы членов кооператива должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

2. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения.

Примерная стоимость приобретаемого или строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После приобретения или строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного кооперативом жилого помещения и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, согласованном с членом кооператива.

3. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение также связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива на:

1) страхование жилого помещения;

2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены кооператива;

3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива);

4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения;

5) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

4. Порядок внесения паевого взноса членом кооператива определяется в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива. Возможные формы участия в деятельности кооператива устанавливаются в соответствии со статьей 27 настоящего Федерального закона.

Статья 25. Вступительные членские взносы и членские взносы

1. Вступительные членские взносы вносятся членами кооператива единовременно. Членские взносы вносятся членами кооператива ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрен иной порядок внесения таких взносов.

2. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом кооператива.

Статья 26. Использование кооперативом паевого фонда кооператива

1. Паевой фонд кооператива должен использоваться кооперативом на приобретение или строительство жилых помещений для членов кооператива,

а также на погашение затрат, указанных в частях 1 - 3 статьи 24 настоящего Федерального закона.

2. Паевой фонд кооператива также может использоваться кооперативом для:

1) выплаты действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива;

2) исполнения обязательств кооператива перед третьими лицами, связанных с просрочкой внесения членами кооператива установленных паевых и иных взносов;

3) покрытия понесенных кооперативом убытков в случае, если решение об этом принято общим собранием членов кооператива.

Статья 27. Формы участия в деятельности кооператива

1. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива должны соответствовать требованиям настоящего Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным статьей 47 настоящего Федерального закона, и не должны приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленных статьей 49 настоящего Федерального закона.

2. Формы участия в деятельности кооператива устанавливают:

1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива;

2) период внесения оставшейся части паевого взноса;

3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;

4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона.

3. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива могут предусматривать:

1) условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса;

2) условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других членов кооператива;

3) иные условия приобретения или строительства кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

4. Формы участия в деятельности кооператива утверждаются общим собранием членов кооператива. До утверждения общим собранием членов кооператива форм участия в деятельности кооператива такие формы должны быть утверждены правлением кооператива.

5. Решения общего собрания членов кооператива об утверждении форм участия в деятельности кооператива должны содержать заключения о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на ее финансовую устойчивость.

6. Установленные в соответствии с настоящим Федеральным законом формы участия в деятельности кооператива могут направляться кооперативом в саморегулируемую организацию жилищных накопительных кооперативов для получения заключения.

7. Форма участия в деятельности кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива.

Статья 28. Приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива

1. Право члена кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива.

2. После внесения членом кооператива части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива, при условии соблюдения членом кооператива предусмотренных такой формой участия сроков и периодичности внесения соответствующих платежей кооператив в порядке очередности обязан:

1) приобрести жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива;

2) приобрести право на строящееся жилое помещение или построить жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива.

3. Очередность приобретения кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередность строительства жилого помещения для члена кооператива устанавливается после внесения членом кооператива части паевого взноса, предусмотренной пунктом 1 части 2 статьи 27 настоящего Федерального закона, и истечения установленного выбранной членом кооператива формой участия в деятельности кооператива срока внесения указанной части паевого взноса.

4. Порядок определения очередности приобретения кооперативом жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения для члена кооператива (далее — порядок определения очередности) устанавливается уставом кооператива и (или) решениями общего собрания членов кооператива.

5. При установлении порядка определения очередности должны учитываться размер внесенного паенакопления и срок внесения части паевого

взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, а также могут учитываться другие условия, предусмотренные формой участия в деятельности кооператива. При равных условиях преимущество имеет член кооператива, который должен внести оставшуюся часть паевого взноса в более короткий срок, а при равенстве сроков — член кооператива, ранее вступивший в кооператив.

6. Порядок определения очередности должен соответствовать требованиям настоящего Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным статьей 47 настоящего Федерального закона, и не должен приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленных статьей 49 настоящего Федерального закона.

7. Выбранная членом кооператива форма участия в деятельности кооператива и требования к месту расположения и характеристикам жилого помещения указываются в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива на основании его заявления о приеме в члены кооператива или в принимаемом указанным органом на основании соответствующего заявления члена кооператива решении об изменении требований к жилому помещению. Выписки из указанных решений или их копии выдаются членам кооператива по их требованию в течение одного рабочего дня.

Статья 29. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива

1. Передача жилого помещения, указанного в пункте 1 части 2 статьи 28 настоящего Федерального закона, в пользование члену кооператива осуществляется кооперативом непосредственно после приобретения кооперативом права собственности на это жилое помещение. Перед передачей жилого помещения в пользование члену кооператива может быть осуществлен ремонт жилого помещения или выполнены работы по повышению потребительских качеств такого помещения, если это предусмотрено выбранной членом кооператива формой участия в деятельности кооператива.

2. Решение о передаче жилого помещения в пользование члену кооператива принимается органом кооператива, определенным уставом кооператива. Выписка из такого решения или его копия выдается члену кооператива по его требованию в течение одного рабочего дня.

3. Передача жилого помещения в пользование члену кооператива, вселение в жилое помещение и пользование им осуществляются в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в порядке, предусмотренном для членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статья 30. Приобретение членом кооператива права собственности на жилое помещение

Член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

Статья 31. Выселение из жилых помещений кооператива

1. При прекращении членства в кооперативе, за исключением случая внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере, член кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, и проживающие совместно с ним лица утрачивают право пользования жилым помещением и обязаны его освободить в течение двух месяцев со дня прекращения членства в кооперативе, а в случае ликвидации кооператива — со дня принятия решения о ликвидации кооператива.

2. В случае отказа освободить жилое помещение член кооператива и проживающие совместно с ним лица подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации для граждан, исключаемых из жилищных или жилищно-строительных кооперативов.

Статья 32. Выплата действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе

1. При прекращении членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива действительную стоимость пая в соответствии с требованиями настоящей статьи.

2. В случае прекращения членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктом 4 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, действительная стоимость пая выплачивается наследникам умершего члена кооператива, если ни один из таких наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива в порядке, установленном частью 3 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3. Действительная стоимость пая выбывшего члена кооператива определяется на день окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. При этом стоимость чистых активов кооператива определяется как разница между стоимостью активов кооператива (денежных средств на счетах и стоимости имущества

кооператива, определенной независимым оценщиком) и величиной задолженности кооператива.

4. Кооператив обязан выплатить выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительную стоимость пая в течение шести месяцев со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе, если иной срок не предусмотрен уставом кооператива. При этом предусмотренный уставом кооператива срок не может превышать два года со дня окончания финансового года, в течение которого возникли основания для прекращения членства в кооперативе. В случае, если выбывшему члену кооператива было передано кооперативом в пользование жилое помещение, выплата действительной стоимости пая осуществляется после освобождения им и проживающими совместно с ним лицами указанного жилого помещения.

5. Действительная стоимость пая, которая должна быть выплачена кооперативом выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам, может быть уменьшена на:

1) величину расходов кооператива, связанных с продажей жилого помещения, переданного в пользование выбывшему члену кооператива;

2) величину задолженности выбывшего члена кооператива по внесению членских и иных взносов, за исключением паевого взноса, а также на величину размера установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом кооператива неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

6. За нарушение кооперативом обязательств по выплате выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам действительной стоимости пая кооператив уплачивает выбывшему члену кооператива или другим имеющим право на пай лицам неустойку, размер которой определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

7. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам приостанавливается на период приостановления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях. Выплата действительной стоимости пая выбывшим членам кооператива или другим имеющим право на пай лицам прекращается со дня принятия решения о ликвидации кооператива общим собранием членов кооператива либо принятия арбитражным судом решения о ликвидации кооператива или признании его банкротом.

Глава 4. УПРАВЛЕНИЕ КООПЕРАТИВОМ

Статья 33. Органы кооператива

1. Органами кооператива являются:

1) общее собрание членов кооператива;

2) правление кооператива;

3) ревизионная комиссия (ревизор) кооператива;

4) исполнительные органы кооператива.

2. В кооперативе дополнительно могут быть созданы и другие органы в соответствии с уставом кооператива.

3. Члены правления кооператива и члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не получают заработную плату за свою деятельность в указанных органах, если иное не предусмотрено уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива. Членам правления кооператива и членам ревизионной комиссии (ревизору) кооператива в соответствии с решениями, принятыми общим собранием членов кооператива, могут возмещаться расходы, понесенные ими в связи с осуществлением деятельности в указанных органах.

4. Деятельность правления, ревизионной комиссии (ревизора) и исполнительных органов кооператива регламентируется уставом кооператива и внутренними документами кооператива, утвержденными общим собранием членов кооператива.

5. Срок полномочий правления кооператива истекает в день проведения годового общего собрания членов кооператива. Полномочия членов правления кооператива и членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива могут быть прекращены досрочно решением внеочередного общего собрания членов кооператива.

Статья 34. Общее собрание членов кооператива

1. Высшим органом кооператива является общее собрание членов кооператива.

2. Кооператив обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива ежегодно. Годовое общее собрание членов кооператива проводится в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. На годовом общем собрании членов кооператива должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания членов кооператива являются внеочередными.

3. Каждый член кооператива имеет на общем собрании членов кооператива один голос.

4. Член кооператива вправе участвовать в общем собрании членов кооператива как лично, так и через своего представителя. Один представитель может представлять не более двух членов кооператива в кооперативе с числом членов кооператива до пятисот человек и не более пяти членов кооператива в кооперативе, число членов которого составляет пятьсот человек и более. Представители членов кооператива должны предъявлять документы, подтверждающие их надлежащие полномочия. Доверенность, выданная представителю члена кооператива, должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя, место жительства, паспортные данные или данные других документов, удостоверяющих их личность) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или должна быть нотариально удостоверена.

5. Созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива осуществляются правлением кооператива.

6. К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

1) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;

2) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность органов кооператива;

3) утверждение положения (регламента) о порядке формирования паевого фонда кооператива и его использования кооперативом;

4) принятие решения о реорганизации или ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

5) избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления кооператива, членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также рассмотрение отчетов об их деятельности;

6) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива;

7) утверждение форм участия в деятельности кооператива;

8) определение максимальной стоимости жилого помещения, которое может быть приобретено или построено кооперативом;

9) утверждение предельных размеров расходования средств на обеспечение деятельности кооператива;

10) утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

11) утверждение аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;

12) определение порядка формирования фондов кооператива, за исключением паевого фонда кооператива, и их использования, утверждение отчетов об использовании фондов кооператива;

13) утверждение приходно-расходных смет, сметы расходов на содержание кооператива и отчетов об их исполнении.

7. Общее собрание членов кооператива правомочно принимать для рассмотрения любой относящийся к деятельности кооператива вопрос и выносить решение по этому вопросу, если он внесен по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее пяти процентов от общего числа членов кооператива.

8. Решение общего собрания членов кооператива по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива, за исключением вопросов, которые указаны в пунктах 1 - 4 части 6 настоящей статьи и решения по которым принимаются двумя третями голосов членов кооператива, принимающих участие в общем собрании членов кооператива.

9. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов кооператива с нарушением требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива. Такое заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член кооператива узнал или должен был узнать о принятом общим собранием членов кооператива решении.

Статья 35. Внеочередное общее собрание членов кооператива

1. Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается по инициативе правления кооператива, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива или по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива на день предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрено меньшее число членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

2. В случае выявления убытков кооператива, которые превышают сумму, равную двадцати пяти процентам паевого фонда кооператива, ревизионная комиссия (ревизор) кооператива или исполнительные органы кооператива

обязаны потребовать созыва внеочередного общего собрания членов кооператива и правление кооператива обязано созвать внеочередное общее собрание членов кооператива.

3. Внеочередное общее собрание членов кооператива должно быть проведено в течение сорока пяти дней со дня предъявления требования о проведении такого собрания.

4. В требовании о проведении внеочередного общего собрания членов кооператива должны быть сформулированы вопросы, подлежащие включению в повестку дня такого собрания, а также могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов и предложение о форме проведения внеочередного общего собрания членов кооператива.

5. Правление кооператива не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, подлежащих включению в повестку дня внеочередного общего собрания членов кооператива, формулировки решений по каждому из этих вопросов и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов кооператива, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, исполнительных органов кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшего числа членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

6. Если требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива исходит от членов кооператива, оно должно содержать имена членов кооператива, требующих созыва такого собрания, а также должно быть ими подписано.

7. В течение пяти дней со дня предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива ревизионной комиссией (ревизором) кооператива, исполнительными органами кооператива либо по требованию членов кооператива, составляющих не менее десяти процентов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшего числа членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива, правление кооператива должно принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве.

8. Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть принято правлением кооператива в случае, если:

1) не соблюден установленный настоящей статьей порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива;

2) требование о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива предъявлено членами кооператива, составляющими менее десяти про-

центов от общего числа членов кооператива, или в соответствии с уставом кооператива меньшим числом членов кооператива, имеющих право на созыв внеочередного общего собрания членов кооператива.

9. Решение правления кооператива о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива или об отказе в его созыве направляется в органы или лицам, которые требуют созыва такого собрания, не позднее чем через три дня со дня принятия соответствующего решения. Решение правления кооператива об отказе в созыве внеочередного общего собрания членов кооператива может быть обжаловано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания, в суд в течение трех месяцев со дня принятия указанного решения.

10. В случае, если в течение установленного настоящим Федеральным законом срока правлением кооператива не принято решение о созыве внеочередного общего собрания членов кооператива, внеочередное общее собрание членов кооператива может быть созвано органами или лицами, которые требуют созыва такого собрания. При этом органы или лица, созывающие внеочередное общее собрание членов кооператива, обладают предусмотренными настоящим Федеральным законом полномочиями, необходимыми для созыва и проведения внеочередного общего собрания членов кооператива.

Исполнительные органы кооператива обязаны предоставить органам или лицам, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива, реестр членов кооператива в течение одного рабочего дня со дня соответствующего обращения таких органов или лиц.

11. В случае непредоставления органам или лицам, созывающим внеочередное общее собрание членов кооператива, реестра членов кооператива федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственной регистрации юридических лиц, обязан предоставить указанным органам или лицам сведения о членах кооператива.

Статья 36. Общее собрание членов кооператива в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания членов кооператива может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов кооператива для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования.

2. При проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива не позднее чем за двадцать дней до дня окончания приема бюллетеней.

3. Общее собрание членов кооператива, повестка дня которого включает в себя вопросы о реорганизации или ликвидации кооператива, об избрании правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, об утверждении годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, не может проводиться в форме заочного голосования.

Статья 37. Информация о проведении общего собрания членов кооператива

1. Сообщение о проведении общего собрания членов кооператива должно быть сделано не позднее чем за двадцать дней до дня его проведения, сообщение о проведении общего собрания членов кооператива, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации или ликвидации кооператива, — не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения. В указанные сроки сообщение в письменной форме о проведении общего собрания членов кооператива должно быть направлено каждому члену кооператива заказным письмом по указанному членом кооператива почтовому адресу или вручено под роспись либо, если это предусмотрено уставом кооператива, опубликовано в средствах массовой информации, определенных уставом кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрен иной способ направления сообщения в письменной форме о проведении общего собрания членов кооператива.

2. В сообщении о проведении общего собрания членов кооператива должны быть указаны:

1) полное наименование кооператива и место его нахождения;

2) форма проведения общего собрания членов кооператива (собрание, заочное голосование или собрание уполномоченных);

3) дата, место и время проведения общего собрания членов кооператива, в случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования дата окончания приема бюллетеней для голосования и почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования;

4) повестка дня общего собрания членов кооператива;

5) порядок ознакомления с информацией или материалами, подлежащими предоставлению членам кооператива при подготовке общего собрания членов кооператива, и почтовый адрес, по которому можно ознакомиться с указанными информацией или материалами.

3. К информации или материалам, подлежащим предоставлению членам кооператива при подготовке общего собрания членов кооператива, относятся годовой отчет кооператива, заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива по результатам проверки годового отчета кооператива и годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, аудиторское заключение, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы кооператива, правление кооператива и ревизионную комиссию (ревизоры) кооператива, проект вносимых в устав кооператива изменений и дополнений или проект устава кооператива в новой редакции, проекты внутренних документов кооператива, проекты решений общего собрания членов кооператива, а также иные предусмотренные уставом кооператива информация или материалы. Если иной порядок ознакомления членов кооператива с информацией или материалами не предусмотрен уставом кооператива, указанные информация или материалы должны предоставляться всем членам кооператива для ознакомления в помещении исполнительного органа кооператива со дня направления членам кооператива сообщения о проведении общего собрания членов кооператива. Кооператив по требованию члена кооператива обязан предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

4. При проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования, общего собрания членов кооператива, число членов которого составляет тысячу человек и более, общего собрания членов кооператива, устав которого предусматривает обязательное направление или вручение членам кооператива бюллетеней для голосования до проведения общего собрания членов кооператива, бюллетень для голосования должен быть направлен или вручен под роспись каждому члену кооператива не позднее чем за двадцать дней до дня проведения общего собрания членов кооператива.

Статья 38. Кворум общего собрания членов кооператива

1. Общее собрание членов кооператива является правомочным принимать решения (имеет кворум), если в нем принимают участие члены кооператива, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов кооператива, или их представители.

2. Принявшими участие в общем собрании членов кооператива считаются члены кооператива, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и члены кооператива, заполненные бюллетени которых получены кооперативом не позднее дня, предшествующего дню проведения общего собрания членов кооператива. Принявшими участие в общем собрании членов кооператива в форме заочного голосования считаются члены кооператива, заполненные бюллетени которых получены кооперативом до дня окончания приема бюллетеней.

3. Список членов кооператива, которые приняли участие в общем собрании членов кооператива, а при проведении общего собрания членов кооператива в форме собрания уполномоченных список избранных уполномоченных

и список уполномоченных, которые приняли участие в собрании уполномоченных, прилагаются к протоколу общего собрания членов кооператива.

4. При отсутствии кворума годового общего собрания членов кооператива должно быть проведено повторное общее собрание членов кооператива с той же повесткой дня. Повторное общее собрание членов кооператива является правомочным, если в нем приняли участие члены кооператива, которые составляют не менее тридцати процентов от общего числа членов кооператива.

Статья 39. Счетная комиссия

1. Для определения кворума общего собрания членов кооператива и подсчета голосов при голосовании из числа членов кооператива создается счетная комиссия, количественный и персональный составы которой утверждаются общим собранием членов кооператива, а в случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования — правлением кооператива.

2. В счетную комиссию не могут входить члены правления кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива, члены исполнительных органов кооператива, а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

3. Если члены счетной комиссии не приняли участие в работе общего собрания членов кооператива, обязанности счетной комиссии исполняют члены правления кооператива, участвующие в работе общего собрания членов кооператива.

4. Счетная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в общем собрании членов кооператива, определяет кворум общего собрания членов кооператива, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами кооператива или их представителями права голоса на общем собрании членов кооператива, разъясняет порядок голосования по вопросам, поставленным на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права членов кооператива или их представителей на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования, составляет протокол об итогах голосования, передает в архив бюллетени для голосования.

Статья 40. Подсчет голосов при голосовании

1. Подсчет голосов при голосовании осуществляется счетной комиссией отдельно по каждому поставленному на голосование вопросу.

2. При голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Бюллетени для голосования, заполненные с нарушением указанного требования, признаются недей-

ствительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если бюллетень для голосования содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение указанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание бюллетеня для голосования недействительным в целом.

3. По итогам голосования счетная комиссия составляет протокол об итогах голосования, подписываемый членами счетной комиссии. Протокол об итогах голосования составляется не позднее чем через три дня после завершения работы общего собрания членов кооператива или дня окончания приема бюллетеней для голосования при проведении общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования.

4. Протокол об итогах голосования является неотъемлемой частью протокола общего собрания членов кооператива.

5. Решения, принятые общим собранием членов кооператива, и итоги голосования оглашаются на общем собрании членов кооператива, в ходе которого проводилось голосование, а в случае проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования доводятся до сведения членов кооператива не позднее чем через пять дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания членов кооператива.

6. Члены кооператива вправе получать у членов правления кооператива и членов счетной комиссии информацию о дате, времени и месте подсчета членами счетной комиссии результатов голосования, осуществляемого по бюллетеням для голосования. Любой член кооператива вправе присутствовать при подсчете результатов голосования, осуществляемого по бюллетеням для голосования, и составлении протокола об итогах голосования, а также вносить в этот протокол свои замечания.

Статья 41. Общее собрание членов кооператива в форме собрания уполномоченных

1. В кооперативе, число членов которого превышает пятьсот человек, общее собрание членов кооператива в соответствии с уставом кооператива может проводиться в форме собрания уполномоченных.

2. Уполномоченные избираются из числа членов кооператива, не входящих в состав правления кооператива или исполнительных органов кооператива. Уполномоченные не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе лицам, являющимся членами кооператива.

3. Члены правления кооператива могут принимать участие в собрании уполномоченных без права голоса.

4. Уполномоченные избираются на собраниях, которые могут проводиться по месту жительства членов кооператива открытым или тайным голосованием. Решения указанных собраний должны содержать следующие сведения:

1) фамилия, имя и отчество избранного уполномоченного;

2) количественный и персональный составы членов кооператива, которых представляет уполномоченный;

3) срок полномочий уполномоченного.

5. Уполномоченный может избираться не менее чем от десяти и не более чем от пятидесяти членов кооператива. Минимальное число уполномоченных должно быть не менее чем пятьдесят уполномоченных.

6. Уполномоченные избираются в соответствии с уставом кооператива, в котором устанавливаются:

1) число членов кооператива, от которых избирается уполномоченный, в пределах, установленных частью 5 настоящей статьи;

2) минимальный и максимальный сроки полномочий уполномоченного;

3) порядок избрания уполномоченных (открытым или тайным голосованием с использованием бюллетеней для голосования);

4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных.

7. Собрание уполномоченных принимает решения в порядке, предусмотренном для проведения годового общего собрания членов кооператива или внеочередного общего собрания членов кооператива, с учетом положений настоящей статьи. Полномочия уполномоченного подтверждаются копией решения избравшего его собрания. Каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным количеству голосов членов кооператива, интересы которых он представляет. Созыв собрания уполномоченных осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом в порядке и в сроки, которые предусмотрены для проведения годового общего собрания членов кооператива или внеочередного общего собрания членов кооператива.

Статья 42. Правление кооператива

1. Правление кооператива осуществляет руководство деятельностью кооператива в периоды между общими собраниями членов кооператива.

Количественный состав правления кооператива определяется уставом кооператива или решением общего собрания членов кооператива, но не может быть менее трех человек. Лица, избранные в состав правления кооператива, могут переизбираться неограниченное число раз, если иное не предусмотрено уставом кооператива. Члены правления кооператива избирают из своего состава председателя правления кооператива, если иной порядок избрания председателя правления кооператива не предусмотрен уставом кооператива.

2. Если годовое общее собрание членов кооператива не было проведено в сроки, установленные частью 2 статьи 34 настоящего Федерального закона, полномочия правления кооператива прекращаются, за исключением полномочий на подготовку, созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива.

3. Член правления кооператива не может занимать должность единоличного исполнительного органа кооператива, руководителя управляющей организации или управляющего, а также быть членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива.

4. Член правления кооператива может совмещать свою деятельность в правлении кооператива с работой в кооперативе по трудовому договору.

5. Число членов правления кооператива, работающих в кооперативе по трудовому договору, не должно превышать одну треть от общего числа членов правления кооператива.

6. К компетенции правления кооператива относятся следующие вопросы:

1) прием в члены кооператива и прекращение членства в кооперативе, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции иных органов кооператива;

2) созыв и проведение годового общего собрания членов кооператива и внеочередного общего собрания членов кооператива, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 35 настоящего Федерального закона;

3) избрание или назначение исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа, управляющей организации или управляющего, а также членов коллегиального исполнительного органа кооператива), досрочное прекращение их полномочий, если уставом кооператива это отнесено к компетенции правления кооператива;

4) контроль за деятельностью исполнительных органов кооператива;

5) предварительное утверждение форм участия в деятельности кооператива;

6) утверждение порядка передачи жилого помещения в пользование члену кооператива после внесения им в течение установленного периода части паевого взноса в соответствии с выбранной формой участия в деятельности кооператива;

7) предварительное утверждение годового отчета кооператива и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

8) предварительное утверждение аудиторского заключения;

9) утверждение аудитора кооператива и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

10) утверждение оценщика и условий договора с ним, а также принятие решения о расторжении такого договора;

11) принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств кооператива;

12) одобрение договоров займа и кредитных договоров;

13) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива вопросы.

7. Правление кооператива в любое время имеет право потребовать от исполнительных органов кооператива отчет о деятельности кооператива, а также имеет право знакомиться с документами бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива.

8. Правление кооператива решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях. Правление кооператива правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствуют члены правления, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов правления. Решения правления кооператива принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом кооператива. Решения, принятые правлением, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются председателем правления кооператива и секретарем заседания правления кооператива.

9. Член кооператива вправе обжаловать в суд решение, принятое правлением кооператива с нарушением требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива или утвержденных общим собранием членов кооператива внутренних документов кооператива, в течение шести месяцев со дня принятия такого решения.

10. Справки, выдаваемые правлением кооператива, подписываются председателем правления кооператива.

Статья 43. Ревизионная комиссия (ревизор) кооператива

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива общим собранием членов кооператива в соответствии с уставом кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) кооператива. Уставом кооператива должны быть определены компетенция и срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, а также количественный состав ревизионной комиссии кооператива. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) кооператива определяется решением общего собрания членов кооператива.

2. Члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива не могут совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

Статья 44. Исполнительные органы кооператива

1. Руководство текущей деятельностью кооператива осуществляют единоличный исполнительный орган кооператива (директор) или единоличный исполнительный орган кооператива (директор) и коллегиальный исполнительный орган кооператива (дирекция). Исполнительные органы кооператива подотчетны правлению кооператива и общему собранию членов кооператива. В кооперативе, число членов которого превышает пятьсот человек, образование коллегиального исполнительного органа кооператива является обязательным.

2. К компетенции исполнительных органов кооператива относятся все вопросы руководства текущей деятельностью кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов кооператива и правления кооператива. Исполнительные органы кооператива организуют выполнение решений общего собрания членов кооператива и правления кооператива.

3. Единоличный исполнительный орган кооператива без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени кооператива, утверждает штатное расписание, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками кооператива, осуществляет прием на работу с учетом сметы расходов на содержание кооператива, утвержденной общим собранием членов кооператива.

4. Избрание или назначение исполнительных органов кооператива и досрочное прекращение их полномочий осуществляются общим собранием членов кооператива, если уставом кооператива решение этих вопросов не отнесено к компетенции правления кооператива.

5. По решению общего собрания членов кооператива полномочия единоличного исполнительного органа кооператива могут быть переданы коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). Решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа кооператива управляющей организации или управляющему принимается общим собранием членов кооператива только по предложению правления кооператива. При принятии такого решения членам кооператива должна быть предоставлена следующая информация:

1) перечень иных кооперативов и хозяйственных обществ, управление которыми осуществляет данная управляющая организация или данный управляющий;

2) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность управляющей организации или управляющего за три последних финансовых года или, если управляющая организация или управляющий осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения;

3) устав управляющей организации;

4) проект договора, который предлагается заключить кооперативу с управляющей организацией или управляющим.

6. Исполнительные органы кооператива осуществляют свою деятельность в соответствии с уставом кооператива, решениями общего собрания членов кооператива и правления кооператива.

7. Договор кооператива с единоличным исполнительным органом кооператива, управляющей организацией или управляющим, а также с членами коллегиального исполнительного органа кооператива от имени кооператива подписывается председателем правления кооператива. Права и обязанности единоличного исполнительного органа кооператива, управляющей организации или управляющего, членов коллегиального исполнительного органа кооператива, указанные в договоре, не могут противоречить уставу кооператива, решениям общего собрания членов кооператива и правления кооператива.

8. Уставом кооператива должен быть определен срок полномочий исполнительных органов кооператива, в том числе срок действия договора кооператива с управляющей организацией или управляющим, который не может превышать пять лет. Продление срока полномочий исполнительных органов кооператива допускается только на основании решения общего собрания членов кооператива, даже если уставом кооператива образование исполнительных органов кооператива отнесено к компетенции правления кооператива.

9. Общее собрание членов кооператива в любое время вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий исполнительных органов кооператива (единоличного исполнительного органа кооператива, управляющей организации или управляющего, коллегиального исполнительного органа кооператива), в том числе вправе принять такое решение в случае, если уставом кооператива прекращение полномочий исполнительных органов кооператива отнесено к компетенции правления кооператива.

10. Уставом кооператива может быть предусмотрено право правления кооператива принять решение о приостановлении полномочий исполнительных органов кооператива. В этом случае правление кооператива обязано принять решение об образовании временных исполнительных органов кооператива и о проведении внеочередного общего собрания членов кооператива.

11. Единоличный исполнительный орган кооператива, руководитель управляющей организации или управляющий, а также член коллегиального исполнительного органа кооператива не может быть избран членом правления кооператива или членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива. Единоличный исполнительный орган кооператива, руководитель управляющей организации или управляющий, а также член коллегиального исполнительного органа кооператива может не являться членом кооператива.

Статья 45. Требования к должностным лицам кооператива

1. Членом правления кооператива, единоличным исполнительным органом кооператива, членом коллегиального исполнительного органа кооператива, членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива не может быть:

1) лицо, которое являлось членом правления кооператива, единоличным исполнительным органом кооператива, членом коллегиального исполнительного органа кооператива, членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива на день принятия судом решения о ликвидации этого кооператива или о применении процедур банкротства к этому кооперативу, если со дня завершения ликвидации кооператива или процедур банкротства прошло менее трех лет;

2) лицо, имеющее судимость за преступление в сфере экономики.

2. Уставом кооператива могут быть установлены дополнительные требования к должностным лицам кооператива.

3. В целях соблюдения требований, предъявляемых к должностным лицам кооператива, при избрании члена правления кооператива, единоличного исполнительного органа кооператива, члена коллегиального исполнительного органа кооператива или члена ревизионной комиссии (ревизора) кооператива членам кооператива относительно кандидатов на указанные должности должна быть предоставлена информация:

1) о лице или группе лиц, выдвинувших данные кандидатуры;

2) о возрасте и об образовании кандидатов;

3) о должностях, занимаемых кандидатами на день их выдвижения и в течение последних пяти лет;

4) о наличии или об отсутствии у кандидатов судимости за преступления в сфере экономики;

5) иная предусмотренная уставом кооператива информация.

Статья 46. Ответственность должностных лиц кооператива

1. Члены правления кооператива, единоличный исполнительный орган кооператива, члены коллегиального исполнительного органа кооператива, члены ревизионной комиссии (ревизор) кооператива при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей должны действовать в интересах кооператива, осуществлять свои права и исполнять свои обязанности в отношении кооператива добросовестно и разумно.

2. Должностные лица кооператива несут ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные кооперативу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами. Указанные лица признаются невиновными, если они приняли все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей. Отсутствие вины доказывается должностными лицами кооператива. Не несут

ответственность член правления кооператива, член коллегиального исполнительного органа кооператива, член ревизионной комиссии кооператива, которые голосовали против решения, повлекшего за собой причинение кооперативу убытков, или не принимали участие в голосовании. Обязанность возместить кооперативу убытки не наступает, если действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой причинение кооперативу убытков, основывались на законном решении общего собрания членов кооператива.

3. В случае, если в соответствии с положениями настоящей статьи ответственность несут несколько должностных лиц кооператива, их ответственность перед кооперативом является солидарной.

4. Кооператив или члены кооператива, которые составляют не менее одного процента от общего числа членов кооператива, вправе обратиться в суд с иском к должностным лицам кооператива о возмещении убытков, причиненных кооперативу, в случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи.

5. Член кооператива вправе обратиться в суд с иском о возмещении причиненных ему должностными лицами кооператива убытков вследствие нарушения очередности приобретения жилого помещения, приобретения права на строящееся жилое помещение или очередности строительства жилого помещения.

Глава 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА И КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КООПЕРАТИВА

Статья 47. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но не может быть менее тридцати процентов от размера паевого взноса члена кооператива.

2. Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

3. При недостатке указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать семьдесят процентов размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать сорок процентов стоимости имущества кооператива.

4. Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать двадцать процентов стоимости имущества кооператива.

5. Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом начиная со второго года деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть менее двух лет.

6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

7. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 48. Ограничения совершения кооперативом сделок

1. Кооператив без предварительного решения общего собрания членов кооператива не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в собственности кооператива жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем или в аренду либо в залог (ипотеку).

2. Кооператив не вправе:

1) выдавать займы физическим или юридическим лицам;

2) дарить жилые помещения;

3) передавать жилые помещения в безвозмездное пользование;

4) выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;

5) вносить свое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в формировании имущества саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов.

3. Жилое помещение, приобретаемое или строящееся кооперативом, может передаваться в залог (ипотеку) только для обеспечения требований по обязательству о возврате кредита либо целевого займа на приобретение или строительство этого жилого помещения. При этом срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом указанного жилого помещения, не может превышать предусмотренный формой участия в деятельности кооператива срок исполнения членом кооператива обязательства о внесении паевого взноса в полном размере.

4. Кооператив не может принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности.

5. При привлечении заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона, договор займа (кредитный договор) должен быть одобрен до его совершения правлением кооператива. Договор займа (кредитный договор) может быть одобрен правлением кооператива, если размер займа (кредита) не превышает размер средств, которые кооператив вправе привлечь на приобретение или строительство жилого помещения в соответствии со статьей 47 настоящего Федерального закона.

Статья 49. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Оценка финансовой устойчивости деятельности кооператива проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, его территориальными органами в соответствии с установленными нормативами оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива.

2. Жилищные накопительные кооперативы обязаны соблюдать следующие нормативы:

1) норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;

2) норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;

3) норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;

4) норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;

5) норматив максимальной задолженности членов кооператива;

6) норматив долговой нагрузки кооператива;

7) норматив задолженности членов кооператива;

8) другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

3. Методики определения указанных в части 2 настоящей статьи нормативов и их величина устанавливаются Правительством Российской Федерации. Перечень обязательных для соблюдения кооперативом нормативов и их величина могут устанавливаться в зависимости от числа членов кооператива.

4. Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных в части 2 настоящей статьи нормативов.

Статья 50. Контроль за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

Контроль за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, а также за соблюдением кооперативом требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, и его территориальными органами.

Прим. ред. Положения статьи 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов вступает в силу со дня вступления в силу федерального закона, регулирующего деятельность саморегулируемых организаций (статья 58 данного документа).

Статья 51. Права федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при осуществлении контроля за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при осуществлении контроля за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, соблюдением требований настоящего Федерального закона и соответствием кооператива установленным требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива вправе:

1) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим нормативно-правовое регулирование в сфере бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, правила бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива;

2) устанавливать квалификационные требования, а также требования к профессиональному опыту кандидатов на должность единоличного исполнительного

органа кооператива, в том числе требования к руководителю управляющей организации или управляющему, на должность главного бухгалтера кооператива;

3) устанавливать совместно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного регулирования аудиторской деятельности, требования к аудиторским организациям (аудиторам), имеющим право оказывать аудиторские услуги жилищным накопительным кооперативам;

4) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, сведения и документы о жилищных накопительных кооперативах и о саморегулируемых организациях жилищных накопительных кооперативов в порядке, определяемом настоящим Федеральным законом и Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей";

5) получать от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации, и его территориальных органов информацию и документы, необходимые для осуществления функций контроля за деятельностью кооператива;

6) ежеквартально получать от кооператива отчетность о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности и иных требований настоящего Федерального закона в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков;

7) устанавливать иную периодичность получения от кооператива отчетности о соблюдении отдельных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности и иных требований настоящего Федерального закона;

8) получать от кооперативов, саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов копии документов, необходимых для оценки соответствия кооперативов установленным требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооперативов;

9) рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями требований настоящего Федерального закона;

10) осуществлять проверку деятельности кооперативов;

11) обращаться в суд с заявлением в защиту предусмотренных настоящим Федеральным законом прав и законных интересов членов кооперативов в случае их нарушения;

12) осуществлять иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

2. Работники федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при исполнении ими служебных обязанностей имеют право беспрепятственного

доступа в помещения, предназначенные для работы органов кооператива либо осуществляющих функции единоличного исполнительного органа кооператива управляющей организации или управляющего, в целях ознакомления с необходимыми документами или информацией.

3. Органы кооператива либо осуществляющие функции единоличного исполнительного органа кооператива управляющая организация или управляющий обязаны предоставлять документы или иную информацию и давать в письменной и (или) устной форме объяснения, необходимые для осуществления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, контроля за деятельностью кооператива.

Статья 52. Полномочия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при осуществлении контроля за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. В случае нарушения кооперативом требований настоящего Федерального закона, неисполнения предписаний федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, отказа от предоставления информации или предоставления членам кооператива и другим гражданам неполной или недостоверной либо заведомо ложной информации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, вправе:

1) требовать от органов кооператива устранения выявленных нарушений;

2) давать кооперативу обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений;

3) применять меры ответственности, установленные настоящим Федеральным законом, а также законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. В случае неисполнения кооперативом в установленный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создали реальную угрозу правам и законным интересам членов кооператива, указанный орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения кооперативом соответствующих нарушений. В случае неисполнения кооперативом требований федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, указанный орган вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации кооператива.

3. В случае осуществления кооперативом деятельности, запрещенной законом, либо в случае неоднократных или грубых нарушений кооперативом настоящего Федерального закона, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации кооператива.

Статья 53. Резервный фонд и иные фонды кооператива

1. Кооператив за счет взносов членов кооператива обязан формировать резервный фонд в порядке и в размерах, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива. Размер резервного фонда кооператива определяется уставом кооператива, но не может быть менее полутора процентов от размера паевого фонда кооператива. Средства резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков кооператива.

2. Средства резервного фонда кооператива могут быть внесены в объединенный резервный фонд, создаваемый саморегулируемой организацией жилищных накопительных кооперативов, если кооператив является членом такой организации.

3. Взносы членов кооператива в резервный фонд, не использованные на цели, указанные в части 1 настоящей статьи, подлежат возврату члену кооператива при прекращении его членства в кооперативе до внесения паевого взноса в полном размере или засчитываются в счет паевого взноса при внесении последнего платежа.

4. Кооператив может создавать иные целевые фонды в порядке и в размерах, которые предусмотрены уставом кооператива.

Статья 54. Аудиторская проверка ведения бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива

1. Ведение кооперативом бухгалтерского учета и бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива подлежат обязательной ежегодной проверке аудиторской организацией (аудитором). Уставом кооператива может быть предусмотрено проведение аудиторской проверки один раз в два года, если сумма активов баланса кооператива не превышает на конец отчетного года шесть миллионов рублей.

2. Принятие решения о проведении аудиторской проверки и выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляются правлением кооператива. При этом выбор аудиторской организации (аудитора) осуществляется на конкурсной основе. Условия договора с аудиторской организацией (аудитором) утверждаются правлением кооператива.

3. Договор с аудиторской организацией (аудитором) заключается от имени кооператива председателем правления кооператива или одним из членов правления кооператива, которые имеют соответствующие полномочия.

4. Кооператив не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков.

Статья 55. Ответственность за нарушение правил осуществления деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

За нарушение правил осуществления деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений устанавливается ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Прим. ред. Статья 56 данного документа вступает в силу со дня вступления в силу федерального закона, регулирующего деятельность саморегулируемых организаций (статья 58 данного документа).

Статья 56. Саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов

1. Саморегулирование деятельности жилищных накопительных кооперативов осуществляется на условиях их добровольного объединения в саморегулируемые организации жилищных накопительных кооперативов.

2. Саморегулируемая организация жилищных накопительных кооперативов может учреждаться для разработки и установления правил и стандартов, обеспечивающих соблюдение членами такой саморегулируемой организации интересов членов кооперативов и осуществление эффективной деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, контроля за соблюдением требований законодательства Российской Федерации и дополнительных требований, установленных указанными правилами и стандартами.

3. Деятельность саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов регулируется федеральным законом.

4. Саморегулируемая организация жилищных накопительных кооперативов обязана:

1) осуществлять контроль за деятельностью своих членов в части, касающейся соблюдения требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, правил и стандартов, установленных саморегулируемой организацией жилищных накопительных кооперативов;

2) рассматривать представляемые жилищными накопительными кооперативами формы участия в деятельности кооператива, а также давать заключения о представляемых формах участия в деятельности кооператива;

3) рассматривать жалобы на действия (бездействие) своих членов;

4) обеспечивать открытость информации о деятельности своих членов, опубликовывать в средствах массовой информации сведения о несоответствии кооператива требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива;

5) исполнять иные предусмотренные законодательством Российской Федерации и учредительными документами саморегулируемой организации обязанности.

5. Саморегулируемая организация жилищных накопительных кооперативов вправе:

1) применять в отношении своих членов предусмотренные учредительными и иными документами меры ответственности, в том числе исключать членов из саморегулируемой организации;

2) обратиться к членам правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизору) кооператива и членам кооператива с предложением о принятии мер по устранению несоответствия кооператива требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива.

Глава 6. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

Статья 57. Переходные положения

1. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона нормативные правовые акты, регулирующие деятельность кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, за исключением нормативных правовых актов, регулирующих деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, до приведения их в соответствие с настоящим Федеральным законом применяются в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

2. Учредительные документы кооперативов и иных организаций, созданных до вступления в силу настоящего Федерального закона и осуществляющих предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, за исключением учредительных документов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона применяются в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону, и подлежат приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение года со дня его вступления в силу.

3. Если организации, указанные в части 2 настоящей статьи, не привели свои учредительные документы в соответствие с настоящим Федеральным

законом в течение года со дня его вступления в силу, такие организации не вправе осуществлять деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений и подлежат ликвидации по решению суда на основании требований федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, а также иных органов государственной власти или органов местного самоуправления, которым право на предъявление таких требований предоставлено федеральным законом.

4. Требования части 4 статьи 5 настоящего Федерального закона не применяются к жилищным накопительным кооперативам, число членов которых превышает пять тысяч человек на день вступления в силу настоящего Федерального закона, в случае принятия на себя органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в течение года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона гарантий по обязательствам таких кооперативов перед членами кооперативов по выплате членам кооперативов действительной стоимости паев в случае прекращения их членства в таких кооперативах. Такие кооперативы не вправе увеличивать число своих членов по сравнению с числом членов на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. Полномочия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, и его территориальных органов на осуществление контроля за деятельностью кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений распространяются на иные организации, созданные до вступления в силу настоящего Федерального закона и осуществляющие предусмотренную настоящим Федеральным законом деятельность по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

Статья 58. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования, за исключением положений статьи 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов и статьи 56 настоящего Федерального закона.

2. Положения статьи 51 в отношении саморегулируемых организаций жилищных накопительных кооперативов и статья 56 настоящего Федерального закона вступают в силу со дня вступления в силу федерального закона, регулирующего деятельность саморегулируемых организаций.

Президент Российской Федерации
В.ПУТИН

Содержание

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изме-нений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона 3
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе 3
Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости 4
Статья 4. Договор участия в долевом строительстве 5
Статья 5. Цена договора 6
Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства 7
Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором 8
Статья 8. Передача объекта долевого строительства 8
Статья 9. Односторонний отказ от исполнения договора 9
Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору 10
Статья 11. Уступка прав требований по договору 10
Статья 12. Исполнение обязательств по договору 10
Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору 10
Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога 12
Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества 13
Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства 14
Статья 17. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору 15
Статья 18. Использование застройщиком денежных средств, у плачиваемых участниками долевого строительства по договору 15
Статья 19. Проектная декларация 15
Статья 20. Информация о застройщике 16
Статья 21. Информация о проекте строительства 17
Статья 22. Особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства 18
Статья 23. Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 19

Статья 24. О внесении изменений в Федеральный закон
"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество
и сделок с ним" 21
Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации
об административных правонарушениях 23
Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке
(залоге недвижимости)" 25
Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона 25

**Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ
"О жилищных накопительных кооперативах"**

Глава 1. Общие положения 26
Глава 2. Создание, реорганизация и ликвидация кооператива 35
Глава 3. Основные положения о деятельности кооператива
по привлечению и использованию денежных средств граждан
на приобретение жилых помещений 39
Глава 4. УПравление кооперативом 53
Глава 5. Обеспечение финансовой устойчивости деятельности
кооператива и контроль за деятельностью кооператива 68
Глава 6. Переходные положения и вступление в силу настоящего
Федерального закона 76

Бюллетень "АЖУР" № 233 от 16.02.2005 г.
Учредитель — ООО "ИЦ Терминал Плюс".
Адрес издателя и редакции: г. Екатеринбург, ул. Нагорная, 11.
Телефон (факс): 343-242-28-66, e-mail: ajur@r66.ru, http: ajur.ur.ru
Служба распространения: тел. (343) 242-28-66

Главный редактор — Пермяков М.Ю.
Компьютерная верстка: Беляева Е. В.

Подписано в печать в 16.02.2005 г. Тираж: 1000 экз.

Бюллетень зарегистрирован Уральским региональным управлением регистрации и контроля за соблюдением законодательства РФ о средствах массовой информации. Свидетельство № Е-2767 от 14.10.98 г.

Отпечатано в типографии ООО ИД «Ажур».Формат 60 x 84 1/16.
Бумага офсетная. Печать плоская. Гарнитура «Литературная».
№ заказа 16/02.
г. Екатеринбург, ул. Нагорная, 11, тел. (343) 242-28-66

цена свободная


4 607079 471296